

VERHUISKOSTENREGELING ONZELFSTANDIGE STUDENTENEENHEDEN

Per 1 maart 2025



VERHUISKOSTENREGELING ONZELFSTANDIGE STUDENTENEENHEDEN

Per 1 maart 2025

Utrecht, februari 2025

Kences is de brancheorganisatie voor sociale studentenhuisvesters en is een samenwerkingsverband van veertien woningcorporaties die (een deel van) hun woningen hebben bestemd voor de verhuur aan studenten. De aangesloten corporaties verhuren meer dan 90.000 studenteneenheden verspreid over heel Nederland. Kences doet de belangenbehartiging voor de aangesloten corporaties en faciliteert onder meer kennisontwikkeling en kennisdeling.

**Vereniging Kences, Kenniscentrum
Studentenhuisvesting**

Plompstorengracht 9

Postbus 85085

3508 AB Utrecht

088 730 45 80

info@kences.nl

www.kences.nl

Twitter: @VerenigingKences

Publicatie 2025/02

Grafisch ontwerp: Kences

© Kences, Kenniscentrum Studentenhuisvesting,
Utrecht, 2025



Inleiding

De verhuiskostenregeling voor onzelfstandige studenteneenheden is in 2005 door Kences ingevoerd en gepubliceerd. Sindsdien wordt de hoogte van de vergoeding jaarlijks geïndexeerd in lijn met die van de verhuiskostenvergoeding voor reguliere, zelfstandige woningen.

Historie

De ministerraad heeft op 15 april 2005 ingestemd met een regeling verhuiskostenvergoeding voor huurders die vanwege renovatie of sloop dan wel nieuwbouw (tijdelijk) moeten verhuizen naar andere woonruimte. De verhuiskostenregeling is, door een wijziging van het Besluit beheer sociale huursector (Bbsh), in werking getreden per 1 juli 2005. Door de regeling per 26 februari 2010 te verplaatsen van het Bbsh naar het Burgerlijk Wetboek (BW) geldt de verhuiskostenregeling ook voor huurders van zelfstandige woonruimten buiten de sociale sector.

Onzelfstandige eenheden

Kences heeft in 2005 gekozen voor de invoering van een gezamenlijke verhuiskostenregeling bij verplichte verhuizing door renovatie of sloop, voor huurders van onzelfstandige studenteneenheden van woningcorporaties die bij Kences zijn aangesloten. Aangezien zowel in het Bbsh als in het BW geen minimumbedrag was opgenomen voor de vergoeding van verhuiskosten uit een onzelfstandige woonruimte, is door Kences een modelberekening gemaakt (zie **bijlage I**). Deze modelberekening is gebaseerd op data van het NIBUD (nulmeting) en is vastgesteld door het Kences-bestuur op 26 april 2005 en resulteerde, afgerond, op een vergoedingsbedrag van € 450,-. Deze regeling is door de minister overgenomen.

Indexering van de vergoeding

De indexering van de Kences verhuiskostenvergoeding, volgt die van de reguliere verhuiskostenvergoeding (zie bijlage II). Na de meest recente indexering van 1 maart 2025, bedraagt de Kences- verhuiskostenvergoeding **€690,71**. Hoewel dit niet verplicht is, kan de verhuurder een hoger bedrag afspreken met huurders. Een lager bedrag is niet toegestaan.

Wanneer krijgt uw huurder een vergoeding van u?

Uw huurder kan een verhuiskostenvergoeding van u krijgen als hij moet verhuizen omdat de woning wordt gesloopt of gerenoveerd. De huurder ontvangt ook een verhuiskostenvergoeding als de verhuurder de huur beëindigt omdat hij een geldend bestemmingsplan wil verwezenlijken. De verhuiskostenvergoeding is bedoeld als tegemoetkoming in de verhuiskosten en herinrichtingskosten.

Wat is een onzelfstandige woning?

Heeft de huurder geen eigen toegang of deelt hij keuken of toilet met de bewoners van andere woningen/kamers, dan is het een onzelfstandige woning.

Onvrije woning is geen onzelfstandige woonruimte

Een onvrije woning of onvrije etage is een woning waarvan de vertrekken uitkomen op een gemeenschappelijke gang of hal, maar met eigen keuken, douche en toilet. De vertrekken zijn afsluitbaar. Een onvrije woning is een zelfstandige woonruimte.

Bijlage I Modelberekening Kences verhuiskostenvergoeding onzelfstandige studenteneenheden

De per 1 juli 2005 ingaande verhuiskostenvergoeding zelfstandige woonruimte is door de toenmalige regering overgenomen uit de motie - Van Gent c.s.¹ en gebaseerd op het NIBUD rapport 'Berekening verhuiskosten bij renovaties' uit 2002. Aan de hand van dit rapport en de ministeriële en parlementaire uitspraken ter zake² is beredeneerd welke componenten uit de berekening ook op studentenwoningen van toepassing zijn. Uitgangspunt hierbij is een onzelfstandige studentenwoning met een oppervlakte van 20 m².

Berekening

Bij de berekening van de verhuiskostenvergoeding voor een onzelfstandige studentenwoning is het NIBUD-rapport (nulmeting) gevolgd met uitzondering en/of inachtneming van de volgende opmerkingen:

- p. 2 - als uitgangspunt wordt woning 1 (de flat) genomen. Een studentenwoning is hiermee beter te vergelijken dan met woning 2 (rijtjeshuis);
- p. 3 - als prijsniveau zijn in analogie de prijzen (voor zover mogelijk) uit de Prijzengids 2004-2005 gehanteerd³;
- p. 3 - dubbele huur is niet van toepassing;
- p. 4 - ad 1, stoffering: vitrage niet van toepassing, klein schilderwerk binnen is niet van toepassing m.u.v. hetgeen vermeld bij pagina. 6;
- Keuken, toilet en douchruimte worden door het NIBUD reeds voor zelfstandige woonruimten niet van toepassing geacht. Dit geldt dan ook voor onzelfstandige woonruimten;
- p. 4 - ad 2, verhuizing wordt uitgevoerd met een gehuurde bus. Op de NIBUD-website is aangegeven dat dit € 45,- tot € 135,- per dag kost, excl. brandstofkosten. voor de berekening wordt een gemiddeld bedrag genomen plus € 10,- brandstofkosten. Hiermee komt dit bedrag op € 100,-;
- p. 4 - ad. 3, hiervan is slechts de verhuisservice van toepassing. Kosten € 10,85;
- p. 5 - vloerbedekking wordt zelf gelegd. 20 m² vloerbedekking kost volgens de Prijzengids 2004-2005 € 215,-. Gordijn, rail en maakkosten voor één raam kosten volgens de Prijzengids 2004-2005 € 66,40. Kosten overschilderen behang (71m²) volgens opgave van onderhoudsdienst SSH € 50,71;
- p. 13 - afschrijvingsaftrek van 50% is niet reëel voor een student.

Toepassing van bovenstaande resulteert afgerond in een vergoedingsbedrag van € 450,-

¹ Kamerstukken II 2002/03, 28600 XI, 35

² Kamerstukken II 2002/03, 28600 XI, 5, Kamerstukken II 2002/03, 28600 XI, 74, Kamerstukken II 2002/03, 28600 XI, 95
Kamerstukken II 2002/03, 292000 XI, 130 en de brief van de minister aan besturen en raden van toezicht van toegelaten instellingen op 1 februari 2005.

³ Deze Prijzengids is verre van volledig en bevat voor vele aangelegenheden/zaken geen cijfermateriaal.

Bijlage II Indexering verhuiskostenvergoeding onzelfstandige studenteneenheden

De indexering van de Kences verhuiskosten vergoeding voor onzelfstandige woonruimten, loopt parallel met die van de verhuiskostenvergoeding voor zelfstandige woningen.

De Kences-verhuiskostenvergoeding, analoog behandeld, ziet er als volgt uit:

Per 1 maart	Geïndexeerd met	Hoogte verhuiskostenvergoeding
2005	0,0%	€ 450,00
2006	0,0%	€ 450,00
2007	1,1%	€ 454,95
2008	1,6%	€ 462,23
2009	2,5%	€ 473,78
2010	1,2%	€ 479,47
2011	1,3%	€ 485,70
2012	2,3%	€ 496,87
2013	2,5%	€ 509,30
2014	2,5%	€ 522,03
2015	1,0%	€ 527,25
2016	0,6%	€ 530,41
2017	0,3%	€ 532,00
2018	1,4%	€ 539,45
2019	1,7%	€ 548,62
2020	2,6%	€ 562,89
2021	1,3 %	€ 570,20
2022	2,7%	€ 585,60
2023	10,0%	€ 644,16
2024	3,8%	€668,64
2025	3,3%	€690,71

